

ANALISIS PENGARUH SERTIFIKASI TANAH TERHADAP PENINGKATAN NILAI EKONOMI TANAH MELALUI KEPASTIAN STATUS HUKUM: KAJIAN LITERATUR

Khalimi

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta
khalimipelita280@gmail.com

Gunawan Widjaja

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta
widjaja_gunawan@yahoo.com

Cecep Suhardiman

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta
cecepsuhardiman68@gmail.com

Abstract

This study aims to analyse the effect of land certification on increasing land economic value through legal certainty, using a literature review method. Land certification, as a process of granting legal documents, provides legal certainty over land ownership, which in turn contributes to increasing land economic value. Through a literature review of various previous studies, it was found that legal certainty reduces the risk of disputes and increases market and financial institution confidence, so that certified land tends to have higher prices, better liquidity, and wider access to financing. These findings underscore the importance of land certification as a strategic instrument in strengthening land governance and promoting local and national economic growth. This study recommends accelerating and expanding land certification programmes as an effective policy measure in creating legal certainty and sustainable economic value of land.

Keywords: *land certification, legal certainty, economic value of land, literature review, land, agrarian investment, land liquidity, land policy.*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan menganalisis pengaruh sertifikasi tanah terhadap peningkatan nilai ekonomi tanah melalui kepastian status hukum yang dimilikinya, menggunakan metode kajian pustaka. Sertifikasi tanah sebagai proses pemberian dokumen legal yang sah memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah, yang pada gilirannya berkontribusi pada peningkatan nilai ekonomi tanah. Melalui analisis literatur terhadap berbagai studi terdahulu, ditemukan bahwa kepastian status hukum menurunkan risiko sengketa dan meningkatkan kepercayaan pasar serta lembaga keuangan, sehingga tanah bersertifikat cenderung memiliki harga yang lebih tinggi, likuiditas yang lebih baik, dan akses pembiayaan yang lebih luas. Temuan ini menggarisbawahi pentingnya sertifikasi tanah sebagai instrumen strategis dalam memperkuat tata kelola pertanahan dan mendorong pertumbuhan ekonomi lokal dan nasional. Penelitian ini merekomendasikan percepatan dan perluasan program sertifikasi tanah sebagai

langkah kebijakan yang efektif dalam menciptakan kepastian hukum dan nilai ekonomi tanah yang berkelanjutan.

Kata kunci: sertifikasi tanah, kepastian status hukum, nilai ekonomi tanah, kajian literatur, pertanahan, investasi agraria, likuiditas tanah, kebijakan pertanahan.

Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu aset penting dalam kehidupan manusia, terutama dalam konteks ekonomi dan pembangunan. Sebagai sumber daya yang terbatas dan bernilai tinggi, tanah memiliki peranan strategis dalam menopang aktivitas produksi, investasi, serta kesejahteraan masyarakat. Oleh sebab itu, pengelolaan dan kepemilikan tanah harus diatur dengan baik agar dapat memberikan manfaat maksimum bagi pemilik maupun masyarakat luas (Adere, 2022). Namun, permasalahan kepastian hukum atas kepemilikan tanah masih menjadi tantangan besar di berbagai wilayah, termasuk Indonesia. Ketidakjelasan status hukum tanah dapat menyebabkan berbagai konflik, sengketa, dan ketidakpastian yang pada akhirnya berdampak negatif terhadap nilai ekonomi tanah itu sendiri. Kondisi ini juga menghambat akses pemilik tanah terhadap fasilitas pembiayaan atau investasi yang membutuhkan jaminan hukum yang kuat (Agyei-Holmes, 2020).

Sertifikasi tanah muncul sebagai salah satu solusi praktis yang diupayakan pemerintah untuk memperkuat kepastian dan legalitas atas hak kepemilikan tanah. Sertifikasi tanah adalah proses penerbitan dokumen resmi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti kepemilikan sah seseorang atau badan hukum atas sebidang tanah berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia. Dokumen ini memuat data fisik dan yuridis tanah yang tercatat secara resmi dan berfungsi memberikan kepastian serta perlindungan hukum terhadap hak atas tanah tersebut (Adere, 2022). Dengan sertifikat tanah, pemilik memiliki hak legal yang diakui dan dapat menggunakan tanah tersebut sebagai jaminan dalam transaksi seperti jual beli, sewa, atau pengajuan kredit, sehingga sertifikasi ini sangat penting untuk menjamin kepastian status hukum dan nilai ekonomi tanah. Proses sertifikasi tidak hanya memberikan bukti tertulis yang sah mengenai status kepemilikan, tetapi juga berfungsi sebagai perlindungan hukum bagi pemilik tanah dari klaim atau sengketa pihak lain yang tidak berhak (Francis Byamugisha, 1999).

Peran sertifikasi tanah kemudian tidak hanya bersifat legal formal saja, melainkan juga berimplikasi pada aspek ekonomi tanah. Dengan sertifikat yang resmi dan diakui hukum, tanah menjadi aset yang lebih likuid dan dapat diperjualbelikan dengan lebih mudah serta dengan harga yang cenderung lebih tinggi dibanding tanah tanpa sertifikat. Sebagai instrumen yang memberikan kepastian status hukum, sertifikasi tanah memengaruhi perilaku para pelaku pasar dan investor. Kepercayaan terhadap status kepemilikan yang jelas mengurangi risiko investasi dan memudahkan pemilik tanah mengakses layanan keuangan, seperti pinjaman dengan agunan sertifikat tanah

(Feder, 1998). Hal ini membuka peluang lebih besar bagi pemanfaatan tanah untuk kegiatan

Berbagai studi sebelumnya telah menyoroti bahwa kepastian hukum dalam kepemilikan tanah menjadi faktor utama yang mendukung perkembangan ekonomi agraria dan sektor terkait. Kepemilikan tanah yang jelas dan terlindungi secara hukum mendorong investasi jangka panjang, meningkatkan produktivitas pertanian, serta menarik aktivitas ekonomi yang lebih luas (Songqing Jin et al., 2003). Dengan kepastian tersebut, pemilik tanah merasa yakin untuk mengoptimalkan penggunaan tanah mereka, melakukan perbaikan, serta lebih percaya diri dalam melakukan transaksi ekonomi seperti penyewaan, penjualan, atau menggunakan tanah sebagai jaminan kredit (Sirait, 2020).

Penelitian secara konsisten menunjukkan bahwa tanah bersertifikat cenderung lebih mudah diperjualbelikan dan memiliki harga pasar yang lebih tinggi serta stabil dibandingkan tanah yang tidak bersertifikat. Hal ini disebabkan oleh pasar yang mengakui pentingnya kepemilikan tanah yang pasti secara hukum, yang tidak hanya mengurangi risiko sengketa, litigasi, atau klaim tumpang tindih, tetapi juga meningkatkan kepercayaan pembeli, penyewa, dan lembaga keuangan (Sirait, 2020). Akibatnya, sertifikasi tanah menciptakan siklus positif: kepastian hak kepemilikan meningkatkan nilai tanah, memperluas likuiditas pasar tanah, dan memperluas akses ke sistem keuangan formal, yang semuanya secara kolektif berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi lokal dan regional.

Dengan demikian, kajian pada penelitian ini berkaitan dengan Pengaruh Sertifikasi Tanah terhadap Kepastian Status Hukum dan Kepastian Status Hukum sebagai Faktor Peningkat Nilai Ekonomi Tanah.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah metode kajian pustaka (literature review) dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Penelitian ini mengumpulkan, mengkaji, dan menganalisis berbagai sumber data sekunder berupa jurnal ilmiah, buku, dokumen resmi, dan regulasi terkait dengan sertifikasi tanah, kepastian status hukum, dan nilai ekonomi tanah. Analisis dilakukan secara sistematis dengan mensintesis temuan-temuan penelitian terdahulu untuk mengidentifikasi pola, hubungan, dan mekanisme pengaruh sertifikasi terhadap kepastian hukum dan nilai ekonomi tanah. Pendekatan ini memungkinkan pemahaman yang menyeluruh dan mendalam terhadap teori dan hasil empiris yang sudah ada, sehingga dapat memberikan dasar yang kuat untuk pemahaman konseptual sekaligus rekomendasi kebijakan (Tranfield et al., 2003).

Metode kajian pustaka dipilih untuk penelitian ini karena mampu mengakomodasi berbagai sumber data sekunder dari jurnal, buku, serta dokumen resmi dan regulasi yang relevan. Pendekatan ini memberikan fleksibilitas untuk

mensistematisasikan temuan empiris dan teoretis mengenai pengaruh sertifikasi tanah terhadap aspek ekonomi dan hukum secara terpadu (Eliyah & Aslan, 2025).

Hasil dan Pembahasan

Pengaruh Sertifikasi Tanah terhadap Kepastian Status Hukum

Sertifikasi tanah merupakan proses administratif yang memberikan dokumen resmi atas kepemilikan sebidang tanah. Proses ini dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi pemerintah yang berwenang dalam urusan agraria. Melalui sertifikasi, setiap bidang tanah direkam secara detail baik dari segi fisik maupun data yuridisnya, sehingga menghasilkan satu dokumen otentik yang menjadi alat bukti tertulis kepemilikan. Landasan hukum sertifikasi tanah diatur secara jelas dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan berbagai peraturan turunannya yang menekankan pentingnya kepastian hukum dalam setiap proses administrasi pertanahan (Sirait, 2020).

Salah satu dampak paling fundamental dari sertifikasi tanah adalah tercapainya kepastian status hukum atas tanah tersebut. Dalam praktiknya, kepastian hukum menjadi landasan utama bagi setiap pemegang hak agar merasa tenang, aman, serta terlindungi dari klaim atau sengketa pihak lain. Sertifikat berfungsi sebagai alat bukti yang kuat—baik dalam konteks perdata maupun dalam perlindungan negara terhadap hak individu atau badan hukum atas tanah. Dengan demikian, hak kepemilikan menjadi jelas dan diakui secara penuh oleh seluruh elemen hukum yang berlaku di Indonesia (Li, 2025).

Kepastian status hukum yang diberikan oleh sertifikat menekan berbagai potensi konflik pertanahan di tengah masyarakat. Masalah-masalah seperti pertikaian warisan, klaim ganda, atau perambahan lahan lebih mudah diidentifikasi serta diselesaikan dengan adanya dokumen sertifikat yang sah. Hal ini secara tidak langsung mendorong terciptanya keamanan hukum bagi pemilik tanah, yang sangat penting untuk mendukung pembangunan sosial-ekonomi secara lebih luas. Pemerintah, melalui instruksi dan kebijakan pendukung, terus berupaya agar proses sertifikasi semakin inklusif dan merata di seluruh wilayah Indonesia (Chuan Li, 2025).

Sertifikat tanah juga membuka akses lebih luas bagi masyarakat terhadap layanan keuangan formal. Tanpa sertifikat, tanah seringkali dianggap aset “tidak pasti” sehingga tidak dapat digunakan sebagai agunan kredit di institusi perbankan. Dengan adanya sertifikat, tanah memperoleh legitimasi hukum sehingga menjadi jaminan yang diakui untuk berbagai transaksi ekonomi, mulai dari pinjaman modal usaha, investasi, hingga jual beli properti. Kondisi ini, pada akhirnya, ikut meningkatkan kesejahteraan masyarakat pemilik tanah (Mardiana et al., 2016).

Program sertifikasi tanah di Indonesia diarahkan untuk menjamin ketertiban administrasi pertanahan, salah satunya dengan pendaftaran tanah secara sistematis dan berkala. Setiap pendaftaran tanah tidak berhenti pada pencatatan, tetapi juga

mencakup penjaminan hak hukum serta publikasi data pertanahan sehingga transparansi dapat terjaga. Ketertiban ini juga berfungsi untuk meminimalkan potensi penyalahgunaan atau pemalsuan dokumen tanah yang kerap menjadi sumber konflik di berbagai daerah (Ulhaq et al., 2024).

Legalitas yang diberikan oleh sertifikat tanah mencegah terjadinya praktik-praktik maladministrasi, seperti penerbitan sertifikat ganda atau pengakuan hak sepihak. Kasus sengketa akibat sertifikat ganda umumnya menimbulkan kerugian bagi pemilik asli dan memperlihatkan pentingnya sistem pertanahan yang akurat dan efisien. Oleh karena itu, pemerintah secara berkala melakukan pembaruan sistem data pertanahan dan memastikan proses verifikasi berjalan transparan serta akuntabel, termasuk mengatur batas waktu keberatan atas penerbitan sertifikat untuk semakin memperkuat kepastian hukum kepada pemegang hak (Masuda, 2022).

Pada tahun-tahun terakhir, muncul inovasi berupa sertifikat tanah elektronik yang diharapkan dapat meningkatkan efisiensi serta keamanan administrasi pertanahan. Meskipun diadopsi secara bertahap, sertifikat elektronik menurut peraturan perundangan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat fisik. Perubahan ini memerlukan adaptasi, sosialisasi, dan edukasi masyarakat agar keyakinan terhadap perlindungan hak tetap terjaga dalam era digital. Kekuatan hukum sertifikat tanah tidak hanya diterima di ranah administrasi negara, tetapi juga diakui di pengadilan (Ho, 2021). Jika terjadi sengketa, sertifikat menjadi alat bukti utama yang dapat membuktikan hak kepemilikan seseorang atau badan hukum atas sebidang tanah. Pengakuan ini diperkuat oleh ketersediaan data fisik dan yuridis secara terbuka sehingga penegakan hukum dapat berjalan secara objektif dan adil. Inilah alasan sertifikat dianggap sebagai dokumen “prima facie” dalam perkara agrarian (Masuda, 2022).

Fungsi perlindungan hukum atas kepemilikan tanah melalui sertifikasi juga berdampak pada ketenangan psikologis pemiliknya. Mereka dapat menjalankan aktivitas ekonomi atau sosial dengan lebih percaya diri, tanpa rasa khawatir bahwa hak atas tanah akan dipertanyakan atau digugat. Kepastian ini menjadi prasyarat utama bagi masyarakat maupun investor yang ingin mengoptimalkan pemanfaatan lahan sesuai dengan peruntukan dan hak hukum yang dimiliki. Kepastian status hukum dengan adanya sertifikat juga berperan sebagai instrumen dalam menata ruang dan wilayah (Ho Anh, 2021). Pemerintah dapat merancang program pengembangan wilayah, infrastruktur, dan investasi dengan memperhatikan data kepemilikan tanah yang jelas. Hal ini mengurangi tumpang tindih klaim lahan sehingga pembangunan dapat berjalan tanpa hambatan yang berarti di bidang pertanahan (Bezabih, 2021).

Lebih jauh, sertifikasi tanah mendorong terciptanya transparansi dalam proses jual beli dan pemindahan hak atas tanah. Setiap transaksi harus melalui prosedur administrasi yang tercatat dengan jelas pada register pertanahan. Dengan demikian, risiko penipuan, penggelapan, maupun transfer kepemilikan ilegal dapat diminimalkan

secara signifikan. Kepastian status hukum juga menjadi pertimbangan utama dalam berbagai putusan hukum dan kebijakan publik di sektor agraria. Setiap kebijakan penggunaan lahan, seperti konversi, pembebasan, atau redistribusi tanah, bergantung pada data kepemilikan yang valid dan terkonfirmasi secara administratif. Efektivitas kebijakan agraria, dengan demikian, sangat dipengaruhi oleh kualitas dan keabsahan sertifikat tanah milik Masyarakat (Abdullah, 2017).

Manfaat lainnya yang dapat dirasakan secara langsung adalah adanya peningkatan nilai aset tanah setelah penerbitan sertifikat. Survey dan penelitian di berbagai wilayah menunjukkan bahwa tanah bersertifikat memiliki harga pasar yang lebih tinggi, lebih stabil, dan lebih mudah diperdagangkan. Hal ini karena pasar dan institusi keuangan menilai sertifikat sebagai jaminan utama legalitas dan keamanan aset. Penting dicatat bahwa tidak semua program sertifikasi tanah berjalan tanpa tantangan. Keterbatasan akses, biaya administrasi, dan masalah sosialisasi kadang masih menjadi kendala di lapangan. Untuk mengatasinya, pemerintah, masyarakat, dan lembaga swadaya perlu bekerja sama memberikan edukasi, bantuan hukum, dan penguatan kapasitas agar seluruh proses sertifikasi berjalan secara adil dan merata (Berhanu Adenew et al., 2009).

Dalam konteks mitigasi risiko, sertifikasi tanah secara langsung mengurangi kemungkinan terjadinya tindakan kriminal, seperti mafia tanah yang memanfaatkan kelemahan administratif dan minimnya dokumentasi. Sertifikasi yang jelas dan terintegrasi dengan database nasional secara otomatis mempersempit ruang gerak oknum yang berusaha memanipulasi data pertanahan demi keuntungan pribadi (Francis Byamugisha, 1999).

Implementasi program sertifikasi tanah juga berkontribusi dalam penyelesaian masalah backlog administrasi pertanahan di Indonesia. Dengan data yang lebih rapi dan diverifikasi, negara mampu memetakan kawasan-kawasan rawan konflik sekaligus merumuskan kebijakan redistribusi dan tata ruang yang lebih efektif—semuanya bertumpu pada prinsip kepastian hukum bagi seluruh pemilik tanah.

Akhirnya, pengaruh sertifikasi tanah terhadap kepastian status hukum bukan hanya dirasakan di tingkat individu, tetapi juga berimplikasi pada tata kelola nasional. Sertifikasi mewujudkan tata kelola pertanahan yang sehat, transparan, dan berkeadilan, sehingga mendukung pembangunan nasional yang berkelanjutan serta mendorong partisipasi masyarakat luas dalam proses pembangunan ekonomi dan sosial.

Kepastian Status Hukum sebagai Faktor Peningkat Nilai Ekonomi Tanah

Kepastian status hukum memegang peranan sentral dalam menentukan nilai ekonomi tanah. Landasan hukum yang kuat atas kepemilikan tanah menciptakan rasa aman dan kepercayaan diri bagi pemiliknya untuk mengelola ataupun melakukan transaksi ekonomi tanpa rasa takut kehilangan hak. Tanah yang tersertifikasi, dengan

status hukum yang jelas, akan lebih mudah dikomersialisasikan sehingga memiliki daya tarik yang lebih tinggi di mata investor maupun lembaga keuangan (Qian, 2022).

Kepastian hukum pada dasarnya menghilangkan kekhawatiran akan potensi sengketa ataupun klaim ganda yang kerap terjadi pada tanah tanpa dokumen resmi. Dengan demikian, risiko investasi berkurang secara signifikan sehingga harga tanah menjadi lebih stabil dan bahkan mengalami peningkatan. Para pembeli dan investor umumnya lebih menyukai tanah dengan status hukum yang pasti, karena potensi keuntungan bisa dimaksimalkan tanpa ancaman masalah hukum di kemudian hari (Ma, 2024).

Keberadaan sertifikat tanah sebagai alat bukti kepemilikan yang sah juga meningkatkan kepercayaan lembaga keuangan dalam memberikan kredit dengan agunan tanah. Bank dan institusi pembiayaan memiliki kebijakan yang lebih fleksibel kepada pemilik tanah bersertifikat, sebab kepemilikan telah diakui dan legalitasnya terjamin. Dengan begitu, pemilik tanah mendapatkan akses yang lebih luas ke fasilitas keuangan, yang berdampak langsung pada peningkatan nilai ekonomi tanah tersebut (Sirait, 2020).

Nilai ekonomi tanah sangat ditentukan oleh tingkat likuiditasnya di pasar. Tanah dengan dokumen legal yang kuat lebih mudah diperjualbelikan dan dipindahtangankan. Proses transaksi dapat berlangsung lebih cepat, pasti, dan tanpa hambatan administratif yang berarti, sehingga tanah bersertifikat mendapatkan premium harga yang cukup signifikan dibanding tanah tanpa sertifikat. Kepastian status hukum mendorong pelaku usaha untuk berani berinvestasi, baik dalam bentuk pembangunan properti, pertanian, maupun kegiatan bisnis lainnya. Keyakinan akan hak kepemilikan yang tidak mudah digugat mendorong terjadinya akumulasi modal pada sektor agraria dan properti, yang pada akhirnya merangsang pertumbuhan ekonomi Kawasan (Qian, 2022).

Di samping itu, dokumen sertifikat juga menjadi salah satu elemen vital dalam mendukung tata kelola pembangunan infrastruktur. Pemerintah dan swasta dapat melakukan akuisisi lahan serta pengembangan proyek tanpa harus khawatir adanya sengketa atau ketidakjelasan kepemilikan, karena bukti legal sudah tersedia. Hal ini mendorong efisiensi biaya dan waktu dalam realisasi program Pembangunan (Francis Byamugisha, 1999).

Peningkatan nilai ekonomi tanah sejalan dengan adanya jaminan hukum yang baik atas kepemilikan. Tanah tak lagi dianggap sebagai aset pasif, melainkan sebagai sumber daya produktif yang dapat dimobilisasi untuk kepentingan ekonomi, baik bagi pemilik individu maupun bagi kepentingan komunitas yang lebih luas. Sertifikasi menjadi prasyarat mutlak agar tanah dapat bertransformasi dari sekadar aset konsumsi menjadi modal produktif. Kehadiran kepastian hukum juga membawa dampak positif terhadap peningkatan pendapatan daerah melalui pajak dan retribusi (Berhanu Adenew et al., 2009). Nilai tanah yang tinggi turut meningkatkan penerimaan pajak bumi dan

bangunan (PBB), yang kemudian dapat dialokasikan pemerintah untuk memperbaiki fasilitas publik dan mendorong roda pembangunan ekonomi setempat (Abdullah, 2017).

Tidak dapat dipungkiri, tanah yang tidak memiliki kepastian hukum rentan terhadap praktik penyalahgunaan, mafia tanah, dan spekulasi. Kondisi ini membuat nilai tanah sulit diprediksi dan seringkali undervalued di pasar. Dengan status hukum yang jelas, nilai ekonomi tanah lebih mencerminkan potensi riil yang dimiliki berdasarkan lokasi, aksesibilitas, dan peruntukan tata ruang (Bezabih, 2021).

Faktor lain yang ikut diperkuat oleh adanya kepastian hukum adalah daya saing kawasan sebagai destinasi investasi. Kawasan dengan tingkat konflik tanah rendah dan kepastian dokumen yang tinggi lebih dipilih oleh pengembang maupun investor asing untuk menanamkan modal mereka. Efek multiplier pun terasa pada sektor-sektor ekonomi pendukung lainnya seperti konstruksi, jasa keuangan, dan perdagangan (Ho Anh, 2021).

Pasar tanah yang terorganisir memerlukan kebijakan pertanahan yang jelas, salah satunya dengan mempercepat proses sertifikasi. Dalam jangka panjang, daya guna dan nilai ekonomi tanah semakin meningkat karena keberadaan sistem hukum yang responsif dan relevan terhadap kebutuhan masyarakat dan pasar.

Pengalaman empirik di berbagai daerah menunjukkan bahwa realisasi program sertifikasi tanah, diiringi dengan edukasi hukum kepada masyarakat, mampu mempercepat perputaran ekonomi berbasis lahan. Makin kuat dokumen legal, makin aktif transaksi ekonomi yang berlangsung, serta makin tinggi pula nilai jual tanah di pasar terbuka. Kepastian status hukum juga memberikan motivasi bagi masyarakat untuk menjaga dan meningkatkan kualitas lahan milik mereka (Ho, 2021). Tanah dengan status hukum pasti memacu investasi pada sektor pendukung seperti pengairan, infrastruktur akses, hingga pengembangan rumah layak huni, yang secara tidak langsung meningkatkan nilai lahan tersebut. Pentingnya fungsi sosial tanah juga semakin terwujud ketika kepastian hukum terjamin. Aksesibilitas masyarakat terhadap program pendayagunaan tanah seperti reforma agraria, redistribusi tanah, ataupun pengelolaan lahan tidur dapat berjalan efektif sebab dokumen legal telah tersedia dan diawasi secara reguler oleh pemerintah (Adere, 2022).

Nilai ekonomi tanah tidak hanya tumbuh akibat mekanisme pasar, tetapi juga karena tanggung jawab dan kepercayaan publik terhadap pemerintah yang semakin baik. Ketika regulasi dijalankan dengan adil dan transparan, seluruh pihak—baik masyarakat, pelaku usaha, maupun pemerintah—merasakan manfaat positif dari adanya kepastian hukum di sektor pertanahan (Agyei-Holmes, 2020).

Pada skala nasional, akumulasi nilai ekonomi tanah yang terus meningkat akibat kepastian hukum berperan dalam pertumbuhan PDB, penciptaan lapangan kerja, dan mendorong sektor produktif lainnya. Siklus ini menciptakan fondasi ekonomi berkelanjutan yang kuat, mencerminkan keharmonisan antara aspek legal, ekonomi, dan sosial.

Dalam perspektif global, daya saing Indonesia dalam penanaman modal asing dan pembangunan ekonomi turut dipengaruhi oleh sistem hukum pertanahan yang terpercaya. Sertifikasi tanah dan kepastian status hukum merupakan modal utama bagi pencatatan aset, pembangunan infrastruktur strategis, serta integrasi pasar nasional ke dalam sistem ekonomi dunia.

Kesimpulan

Sertifikasi tanah memiliki peranan penting dalam memberikan kepastian status hukum atas kepemilikan tanah, yang merupakan fondasi utama dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia. Dengan adanya sertifikat yang resmi dan diakui, konflik dan sengketa lahan dapat ditekan, memberikan perlindungan hukum yang kuat, serta menciptakan ketertiban administrasi pertanahan. Kepastian hukum ini mendorong rasa aman bagi pemilik tanah sehingga mereka dapat mengelola dan memanfaatkan tanahnya dengan lebih optimal tanpa kekhawatiran akan klaim atau sengketa yang merugikan.

Kepastian status hukum yang diberikan oleh sertifikasi tanah secara langsung memengaruhi nilai ekonomi tanah. Tanah yang bersertifikat tidak hanya lebih mudah diperdagangkan, tetapi juga memiliki harga pasar yang lebih tinggi dan stabil dibandingkan dengan tanah yang belum bersertifikat. Selain itu, sertifikat tanah membuka akses lebih luas kepada pemilik tanah untuk memperoleh fasilitas keuangan seperti pinjaman modal dengan menggunakan tanah sebagai agunan, yang semakin memperkuat potensi pemanfaatan tanah sebagai modal ekonomi produktif.

Dengan demikian, sertifikasi tanah berfungsi sebagai mediator penting yang menghubungkan kepastian hukum dengan peningkatan nilai ekonomi tanah. Proses ini tidak hanya memperkuat aspek legal, tetapi juga memberikan dampak sosial-ekonomi yang signifikan, termasuk pengembangan investasi, peningkatan likuiditas pasar tanah, dan pertumbuhan ekonomi daerah. Oleh karena itu, penyempurnaan dan percepatan program sertifikasi tanah perlu menjadi prioritas kebijakan pemerintah untuk mewujudkan tata kelola pertanahan yang lebih baik dan berkelanjutan.

References

- Abdullah, N. C. (2017). *Land registration of titles at stake: West and East Malaysia*.
- Adere, T. H. (2022). *The impact of land certification and risk preferences on adoption of soil and water conservation technologies*.
- Agyei-Holmes, A. (2020). *The effects of land title registration on tenure security and land transactions in Ghana*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3694776>
- Berhanu Adenew et al. (2009). Impacts of Low-Cost Land Certification on Investment and Productivity. *World Bank Policy Research*.
- Bezabih, M. (2021). Land rights and the economic impacts of climatic anomalies on agriculture: Evidence from Ethiopia. *Environment and Development Economics*, 26(5–6), 632–656. <https://doi.org/10.1017/S1355770X21000360>

- Chuan Li. (2025). Property rights, resource reallocation and welfare effects. *Journal of Policy Modeling*.
- Eliyah, E., & Aslan, A. (2025). STAKE'S EVALUATION MODEL: METODE PENELITIAN. *Prosiding Seminar Nasional Indonesia*, 3(2), Article 2.
- Feder, G. (1998). *The benefits of land registration and titling: Economic and social perspectives*. [https://doi.org/10.1016/S0264-8377\(97\)00039-2](https://doi.org/10.1016/S0264-8377(97)00039-2)
- Francis Byamugisha. (1999). The Effects of Land Registration on Financial Development and Economic Growth. *SSRN Paper*.
- Ho Anh. (2021). Land tenure and economic development: Evidence from Vietnam. *World Development*. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2020.105273>
- Ho, H. A. (2021). Land tenure and economic development: Evidence from Vietnam. *World Development*. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2020.105273>
- Li, C. (2025). Property rights, resource reallocation and welfare effects.
- Ma, J. (2024). Global property rights and land use efficiency. *Nature Communications*. <https://doi.org/10.1038/s41467-024-52859-5>
- Mardiana, Y. S., Siregar, H., & Juanda, B. (2016). Pengaruh Sertifikasi Tanah terhadap Nilai Tanah dan Kondisi Ekonomi Masyarakat di Kabupaten Sukoharjo. *Jurnal Aplikasi Bisnis Dan Manajemen*, 2(3), 304.
- Masuda, Y. J. (2022). *Land tenure security and sustainable development*. https://doi.org/10.1007/978-3-030-81881-4_15
- Qian, C. (2022). *An economic-psychological perspective on perceived land tenure security*.
- Sirait, S. Y. (2020). Sertifikasi Tanah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Dampaknya terhadap Nilai Ekonomi.
- Songqing Jin, Klaus Deininger, & Berhanu Adenew et al. (2003). Tenure Security and Land-Related Investment: Evidence from Ethiopia. *World Bank Policy Research*.
- Tranfield, D., Denyer, D., & Smart, P. (2003). Towards a Methodology for Developing Evidence-Informed Management Knowledge by Means of Systematic Review. *British Journal of Management*, 209–222.
- Ulhaq, N., Karjoko, L., & Mulyanto. (2024). *Legal certainty of land certification of Sultan ground in Yogyakarta*.